

CODIFICATION ADMINISTRATIVE

L'AN DEUX MILLE VINGT

En vigueur le
8 juillet 2020

RÈGLEMENT NO U-2381 Sur les projets particuliers de construction, de modification et d'occupation d'un immeuble (PPCMOI), tel que modifié par le(s) règlement(s) numéro U-2471.

CONSIDÉRANT QUE conformément aux dispositions de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* de la province de Québec, le conseil municipal de la Ville de Mirabel peut adopter un règlement en ce qui concerne les projets particuliers de construction, de modification et d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) dans les limites du territoire de la Ville;

CONSIDÉRANT QU'il est dans l'intérêt de la Ville qu'un règlement concernant les projets particuliers de construction, de modification et d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) soit adopté;

CONSIDÉRANT QUE ce conseil adoptait le 24 février 2020, le projet de règlement numéro PU-2381;

CONSIDÉRANT QUE le projet de règlement numéro PU-2381 a fait l'objet de consultation écrite et qu'il y a lieu d'y donner suite par l'adoption du règlement sans modification;

CONSIDÉRANT QU'avis de motion du présent règlement a été donné à une séance de ce conseil tenue le 24 février 2020;

LE 22 JUIN 2020, LE CONSEIL DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

1. DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

1.1. SECTION 1 - DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1.1.1. Titre et entrée en vigueur

Le présent règlement peut être cité sous le titre de « Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) de la Ville de Mirabel ». Le présent règlement entre en vigueur conformément aux dispositions de la loi.

1.1.2. Domaine d'application

Le Conseil municipal peut autoriser, sur demande, un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (ci-après : « PPCMOI ») situé sur le territoire de la Ville de Mirabel qui déroge à une ou plusieurs dispositions des règlements suivants :

- i. Règlement de zonage;
- ii. Règlement de lotissement;
- iii. Règlement de construction;

1.1.3. Territoire assujetti

Le présent règlement s'applique aux immeubles situés en tout ou en partie dans un secteur apparaissant au plan en annexe « A » du présent règlement.

1.1.4. Personne et interventions affectées

Le présent règlement lie quiconque effectue une intervention prévue à ce règlement.

1.1.5. Mode d'amendement

Les dispositions de ce règlement ne peuvent être modifiées ou abrogées que par un règlement adopté conformément aux dispositions de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., c. A-19.1) et de la *Loi sur les cités et villes* (L.R.Q., c. C -19).

1.1.6. Adoption par partie

Le Conseil déclare par la présente qu'il adopte ce règlement partie par partie, de façon à ce que si une partie quelconque de ce règlement vient à être déclarée nulle et sans effet par un tribunal, une telle décision n'ait aucun effet sur les autres parties du règlement.

1.2. **SECTION 2 - DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES**

1.2.1. Renvoi

Tous les renvois à un autre règlement contenus dans le présent règlement sont ouverts, c'est-à-dire qu'ils s'étendent à toute modification que pourrait subir un autre règlement faisant l'objet du renvoi postérieurement à l'entrée en vigueur du règlement.

1.2.2. Dispositions interprétatives

L'ensemble des dispositions interprétatives, administratives ainsi que les sanctions applicables dans le cas d'un manquement au présent règlement se retrouvent au règlement sur les permis et certificats de la Ville de Mirabel.

2. **TRAITEMENT ET CHEMINEMENT D'UNE DEMANDE DE PPCMOI**

2.1.1. Dépôt d'une demande, renseignements et documents exigés

Une demande visant l'approbation d'un PPCMOI doit être transmise au Service de l'aménagement et de l'urbanisme par le requérant ou son mandataire autorisé. Elle doit être signée par le requérant ou son mandataire autorisé et être accompagnée des renseignements et documents exigés dans le présent règlement.

2.1.2. Renseignements et documents requis pour une demande préliminaire de PPCMOI

Toute demande de PPCMOI doit être soumise au Service de l'aménagement et de l'urbanisme, en deux (2) exemplaires papiers ainsi qu'une copie numérique en format original éditable et en PDF et doit être accompagnée des renseignements et documents suivants :

- i. Le nom, le prénom, l'adresse postale, l'adresse courriel et le numéro de téléphone du propriétaire ou du mandataire;
- ii. L'adresse et la désignation cadastrale du terrain visé par la demande;
- iii. Le paiement du tarif fixé au présent règlement;
- iv. S'il y a lieu, une procuration signée par le propriétaire autorisant une personne autre que le propriétaire à faire une demande de permis pour les travaux visés par la demande.
- v. Un plan à l'échelle montrant les principales caractéristiques du site et de son environnement à savoir :
 - a. La zone visée et les zones contiguës;
 - b. La topographie du terrain existant avec les courbes de niveau;
 - c. L'emplacement de tout cours d'eau et/ou milieu humide;
 - d. L'emplacement de toute zone inondable, s'il y a lieu;
 - e. Le couvert forestier;
 - f. L'emplacement existant des réseaux d'utilité publique, de transport d'énergie et de télécommunication.
- vi. Un concept d'organisation spatiale démontrant :
 - a. Les potentiels et contraintes du site;
 - b. Un plan préliminaire d'aménagement du site montrant les interventions proposées et les caractéristiques des bâtiments prévus, le cas échéant;
 - c. Les meilleures pratiques de développement durable favorisant, entre autre, la préservation des milieux et composantes naturelles, la biodiversité, la compacité du cadre bâti, l'efficacité énergétique, la réduction des îlots de chaleur, la gestion des eaux de ruissellement et le transport actif.
- vii. Une explication sur la justification de la demande, les arguments supportant le projet et sa valeur ajoutée pour la Ville de Mirabel. Le demandeur doit également expliquer en quoi le projet ne peut répondre aux exigences de la réglementation actuelle;
- viii. Un document montrant les éléments dérogatoires aux divers règlements en vigueur;
- ix. Les phases de développement s'il y a lieu;
- x. Une simulation visuelle du projet effectuée par un professionnel montrant l'intégration au milieu. Il faut choisir des angles de vue qui montrent bien le projet dans le milieu d'insertion;
- xi. Des photos du site visé par la demande ainsi que des terrains voisins;
- xii. Des photos et/ou plans d'inspiration ou de projets déjà réalisés et ayant des caractéristiques similaires.

Les documents requis peuvent varier suivant le type de demande et les plans fournis doivent être à une échelle permettant une bonne compréhension du projet.

2.1.3. Renseignements et documents requis pour une demande de PPCMOI

Toute demande de PPCMOI doit être soumise au Service de l'aménagement et de l'urbanisme, en deux (2) exemplaires papier ainsi qu'une copie numérique en format original éditable et en PDF et doit être accompagnée des renseignements et documents suivants (en plus de ceux exigés pour la demande préliminaire) :

- i. Le paiement du tarif fixé au présent règlement;
- ii. Les échéanciers du projet;
- iii. Un plan d'implantation, préparé par un arpenteur-géomètre comprenant les informations suivantes :
 - a. Le relief du sol existant et projeté, incluant les travaux de remblai et de déblai;
 - b. Les éléments naturels du terrain dont les cours d'eau ainsi que leur bande de protection riveraine délimité par un biologiste;
 - c. Les caractéristiques du drainage du terrain dans son état naturel et proposé;
 - d. La superficie, la dimension et la localisation des constructions existantes et projetées par rapport aux lignes de lot;
 - e. La volumétrie et la hauteur en étage et en mètre des constructions existantes et projetées;
 - f. Une analyse du projet en regard de l'ensoleillement, au vent, à la circulation et à toute nuisance potentiellement causée;
 - g. Les propositions d'aménagement des espaces extérieurs, la description des essences choisies et la protection des plantations existantes, réalisées par un professionnel;
 - h. Les mesures de gestion des eaux de ruissellement;
 - i. La localisation de tout ouvrage existant ou prévu;
 - j. La localisation, les dimensions et le type des équipements d'éclairage extérieurs;
 - k. Les accès véhiculaires et les espaces de stationnement, le nombre de cases requis et prévu;
 - l. L'implantation et la proposition des aires de socialisation prévues;
 - m. L'emplacement et les capacités des équipements de collecte des matières résiduelles;
 - n. La localisation des servitudes existantes et prévues;
- iv. Un tableau comprenant les renseignements suivants :
 - a. La superficie totale du terrain;
 - b. La superficie approximative de terrain et/ou de plancher affectée à chaque usage et leur rapport avec la superficie totale du terrain et/ou de plancher;
 - c. Le nombre projeté d'unités d'habitation et commerciales, le cas échéant;

- d. La densité d'occupation du sol brute et nette, exprimée en logements à l'hectare et en superficie de plancher;
- e. Les phases de développement proposées.
- v. S'il y a lieu, des études spécialisées sur les impacts environnementaux et le contrôle de l'érosion pendant les travaux et après, effectuées par des professionnels ou techniciens reconnus en la matière;
- vi. Les plans d'aménagement paysagers et des aires de socialisations prévues et mentionnées ci-haut, réalisés par des professionnels;
- vii. Les débits projetés et les impacts sur les équipements et infrastructures et les améliorations nécessaires, le cas échéant

Le demandeur devra fournir tout autre plan ou renseignement non mentionné au présent règlement mais jugé pertinent par le Service de l'aménagement et l'urbanisme à l'analyse ou à la bonne compréhension du projet et ce, en fonction des composantes dudit projet (analyse acoustique, vibrations, circulation, etc.). Une étude ou une expertise complémentaire, portant sur un aspect du projet, peut également être exigée par les représentants de la Ville de Mirabel.

Il est possible, en fonction de la demande, que le requérant soit dispensé de fournir un ou des documents mentionnés au présent règlement s'il est estimé que ceux-ci ne sont pas nécessaires à l'évaluation du projet.

2.1.4. Tarifs applicables

Les tarifs applicables à une demande de PPCMOI sont établit comme suit :

- 200 \$ pour une demande préliminaire;
- 2 000 \$ pour la demande officielle de PPCMOI;

De plus, les frais reliés à la conception, la réalisation et à l'installation d'une enseigne bien en vue, placée sur l'emplacement visé par la demande annonçant la nature de celle-ci et le lieu où toute personne intéressée peut obtenir les renseignements relatifs au projet sont à la charge du requérant.

2.1.5. Étude de la demande par le Service de l'aménagement et de l'urbanisme

Le Service de l'aménagement et de l'urbanisme examine la demande soumise et vérifie sa conformité au présent règlement.

Dans le cas où la demande est incomplète ou imprécise, le requérant est avisé par écrit. L'étude de la demande est alors suspendue jusqu'à ce que les renseignements et/ou documents nécessaires soient fournis par le requérant. Une fois les renseignements et/ou documents fournis, la demande est réputée reçue à la date de réception desdits renseignements et documents.

2.1.6. Transmission de la demande aux autres services

Le Service de l'aménagement et de l'urbanisme transmet une copie de la demande aux différents services de la Ville pour obtenir leurs recommandations.

2.1.7. Étude par le CCU et décision du Conseil

Lorsque la demande est jugée complète, conforme au Schéma d'aménagement et qu'elle respecte les orientations du présent règlement, elle est transmise au Comité consultatif d'urbanisme (CCU). Pour ce faire, le demandeur doit déposer sa demande officielle et payer les frais exigés par le présent règlement.

Le CCU examine la demande en fonction des critères prévus au présent règlement. Suivant son analyse, le CCU adopte une résolution faisant état de ses recommandations. Dans la résolution, le CCU peut suggérer des conditions à remplir par le requérant afin de rendre le projet conforme aux critères du présent règlement.

La résolution est ensuite transmise au Conseil municipal qui doit accorder ou refuser la demande de PPCMOI.

La résolution par laquelle le Conseil accorde la demande peut prévoir toute condition, eu égard aux compétences de la Ville, qui doit être remplie relativement à la réalisation du projet.

La résolution par laquelle le Conseil refuse la demande doit être motivée en indiquant les motifs du refus.

2.1.8. Affichage ou enseigne sur l'emplacement visé

- i. Le plus tôt possible après l'adoption d'un projet de résolution accordant la demande de PPCMOI, le Greffier de la Ville doit, au moyen d'une affiche ou d'une enseigne placée dans un endroit bien en vue sur l'emplacement visé par la demande, annoncer la nature de celle-ci et le lieu où toute personne intéressée peut obtenir les renseignements relatifs au PPCMOI;
- ii. Le requérant doit produire et installer ladite affiche ou enseigne à ses frais. Les dimensions doivent être suffisantes pour que le message soit clairement lisible de la voie publique la plus proche;
- iii. Cet affichage est maintenu jusqu'au refus de l'autorisation ou, s'il y a acceptation, jusqu'à la fin de la procédure d'approbation des personnes habiles à voter.

2.1.9. Consultation publique et approbation référendaire

La Ville doit tenir une assemblée de consultation publique sur le projet conformément aux articles 124 à 127 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., c.A-19.1).

Le projet de résolution est aussi susceptible d'approbation référendaire lorsque le PPCMOI déroge à une ou plusieurs des dispositions des règlements de zonage et de lotissement qui sont susceptibles d'approbation référendaire par les personnes habiles à voter.

Si le projet de résolution est approuvé par les personnes habiles à voter ou réputé approuvé, le Conseil municipal adopte la résolution accordant la demande de PPCMOI.

2.1.10. Garanties financières

Le Conseil municipal peut imposer au requérant de fournir une garantie financière. Le cas échéant, le Conseil municipal en fixe le montant.

Cette garantie financière peut prendre l'un ou l'autre des formes suivantes :

- i. Un chèque visé payable à l'ordre de la Ville;
- ii. Une lettre de garantie bancaire émise par une institution financière.

Le montant doit être remis au moment de la demande de permis de construction ou du certificat d'autorisation. Aucun permis ou certificat d'autorisation ne peut être émis sans avoir obtenu le dépôt de garantie.

La garantie financière doit demeurer en vigueur tant et aussi longtemps que la Ville n'a pas décrété la date de fin du projet.

Dans le cas où le requérant ne respecte pas ses obligations, la Ville peut, au terme d'un préavis dans lequel elle met le requérant en demeure de remédier à la situation, encaisser le chèque ou la lettre de garantie bancaire.

Suivant la fin des travaux, le requérant doit en aviser le Service de l'aménagement et de l'urbanisme. La Ville procède à la remise de la garantie financière si :

- i. Les conditions et exigences prévues à la résolution d'acceptation du PPCMOI et au permis (ou certificat) ont été respectées;
- ii. Aucun dommage n'a été causé aux ouvrages et équipements publics.

2.1.11. Permis et certificats

Le Service de l'aménagement et de l'urbanisme délivre le permis ou le certificat au demandeur si les conditions prévues à la résolution d'acceptation sont respectées et si la demande de permis est conforme aux autres dispositions réglementaires en vigueur.

2.1.12. Délai de validité

Le projet approuvé par résolution du Conseil doit être débuté et avoir obtenu les autorisations nécessaires (permis ou certificat d'autorisation) dans les 24 mois suivant l'adoption de la résolution par le Conseil municipal. Dans le cas où ce délai n'est pas respecté, la résolution devient nulle et non avenue. Le processus d'approbation doit donc être recommencé depuis le début.

Une demande de délai supplémentaire peut être approuvée par le Conseil municipal. Le délai supplémentaire est fixé par résolution.

2.1.13. Modification d'un PPCMOI

Toute modification apportée au PPCMOI autorisé par résolution du Conseil municipal, y compris les conditions y étant rattachées, doit faire l'objet d'une nouvelle résolution autorisant les changements.

Lorsque des modifications mineures aux plans déposés dans le cadre d'une demande de permis et certificat sont constatées et que ces modifications n'ont pas pour effet de dénaturer le projet de manière importante, les plans fournis sont considérés recevables.

3. CRITÈRES D'ÉVALUATION D'UNE DEMANDE DE PPCMOI

3.1.1. Conditions générales d'évaluation

1. Tout PPCMOI doit, pour être autorisé, respecter les objectifs du schéma d'aménagement en vigueur;
2. Le projet doit s'intégrer au milieu dans lequel il s'insère et celui-ci ne doit pas augmenter les nuisances envers le voisinage;
3. Dans le cas d'un nouvel usage, celui-ci doit répondre favorablement au principe de complémentarité des usages présents et autorisés dans le milieu où il s'établit.

3.1.2. Critères spécifiques d'évaluation

Une demande de PPCMOI sera évaluée en fonction des critères suivants :

Critères	Libellé
Thématique 1 : Affectation et densité	
1	L'usage proposé est complémentaire avec les usages présents et autorisés dans le milieu où il s'établit.
2	Le projet particulier ne doit pas compromettre ou diminuer les efforts de la Ville pour assurer un développement uniforme et cohérent.
3	Le projet doit constituer une plus-value pour le secteur.
4	Une compatibilité des occupations prévues avec le milieu d'insertion est favorisée.
Thématique 2 : Plan d'aménagement d'ensemble du projet	
5	Le projet améliore globalement le milieu d'insertion ou apporte une alternative intéressante au sein de ce milieu.
6	Les impacts du projet particulier sont pris en compte, notamment au niveau de l'ensoleillement, du vent, du bruit, des émanations, des eaux de ruissellement et de la circulation.
7	Toutes les composantes du projet particulier forment un tout harmonieux et sont traitées avec un souci d'intégration et qui tient compte des interactions avec le milieu environnant.
8	Le projet particulier ne doit en aucun temps augmenter le degré de nuisance (ex. : bruit, circulation lourde, poussière, vibration, éclairage, activité nocturne, odeur, apparence extérieure du bâtiment et du terrain, délinquance, etc.).
9	S'assurer que le projet et sa configuration permettent l'accès aux services publics tels que les ambulances, les pompiers, les déneigeuses, la collecte des déchets, l'électricité, etc.
10	Minimiser les impacts visuels des opérations de remblai et de déblai
Thématique 3 : Aménagement extérieur	
11	Le couvert végétal est mis en valeur ou bonifié surtout la plantation d'arbres.

Critères	Libellé
12	Les avantages des propositions de mise en valeur du terrain par les aménagements proposés (maintien ou ajout d'espaces verts, plantation, occupation moins dense de la rive, etc.) sont considérés.
13	Le projet s'intègre harmonieusement au milieu par son aménagement extérieur.
14	Toute nouvelle aire de stationnement s'intègre harmonieusement au projet et est idéalement peu visible de la voie publique.
15	Les avantages des propositions de mise en valeur du terrain, de plantation, de réaménagement des stationnements, de mesures de contrôle de l'éclairage de ces stationnements sont considérés.
16	L'éclairage du projet est planifié en favorisant un éclairage naturel et sobre.
17	Le projet particulier doit assurer une mise en valeur de l'immeuble et du secteur limitrophe par un aménagement paysager soigné et adapté.
18	Maintenir, autant que possible, le couvert forestier déjà existant sur les terrains.
19	Maintenir des vues sur le paysage naturel existant et s'assurer de la mise en valeur de celui-ci.
20	Une planification détaillée de l'organisation et de l'aménagement du site (disposition et camouflage des équipements extérieurs, réservoirs, conteneurs pour les matières résiduelles, etc.).
21	La qualité de l'organisation fonctionnelle du projet (accès, sécurité, circulation automobile, bâtiments accessoires, stationnement des usagers) est prise en considération.
Thématique 4 : Spécification pour les constructions aux abords d'un cours d'eau	
22	Des propositions de mise en valeur du littoral et de la berge, de plantation et des mesures de contrôle de l'érosion sont incluses.
23	Les impacts environnementaux du projet et le contrôle de l'érosion sont tenus en compte.
24	Emphase sur la préservation de la végétation présente avec conservation du milieu naturel du terrain (adaptation à la topographie naturelle du terrain), des arbres et autres caractéristiques naturelles et limitation des travaux de remblayage.
Thématique 5 : Spécification pour des constructions ou modifications qui touchent des habitations multifamiliales, commerces, des institutions et des lieux ouverts au public	
25	Le mobilier urbain doit être adapté à plusieurs clientèles et s'agencer au caractère architectural du lieu.
26	La planification extérieure du site comprend des aires de socialisation extérieures, sur le terrain ou sur une portion de la toiture des bâtiments.
27	Les espaces urbains favorisent la diversification des usages, sont accueillants et incitent les personnes à prendre le temps de s'y arrêter et ils sont connectés à une rue ou un sentier.
28	Les lieux de rassemblement favorisent l'échange et la rencontre entre les citoyens de tous les âges.
29	Les règles concernant le nombre minimal de cases de stationnement requis pour chacun des usages décrits au règlement de zonage doivent être respectées.
30	Les stationnements sont favorisés en arrière lot. Ces stationnements doivent être aménagés de façon sécuritaire pour les piétons et cyclistes. Ils doivent intégrer des principes d'écologie et de développement durable, dans l'aménagement de l'espace (ex. : diminuer les îlots de chaleur et la rétention des eaux de ruissellement par biorétention), plusieurs bâtiments pourraient être construits sur le même lot, sous forme de projet intégré.
31	Les accès au site sont sécuritaires et tiennent compte de l'achalandage créé par l'usage projeté et le débit de circulation.

CODIFICATION ADMINISTRATIVE

32	L'entreposage extérieur pour un projet commercial doit être réduit au maximum et, lorsque nécessaire prévoir la mise en place d'écrans et de mesures pour minimiser la visibilité de l'entreposage et les nuisances que cela peut occasionner. <i>(Règlement U-2471, le 21 juillet 2021)</i>
----	--

Thématique 6 : Architecture et normes environnementales

33	L'utilisation de techniques de performance environnementale, telles que le LEED est favorisée.
34	Favoriser l'utilisation de matériaux de couleur pâle afin de minimiser les îlots de chaleur.
35	La qualité du projet sur le plan architectural et esthétique.
36	Les équipements mécaniques sont intégrés au bâtiment de façon à ne pas constituer une source de nuisance pour les propriétés voisines et ne sont pas visibles des voies de circulation.
37	Intégration de détails et d'éléments architecturaux, notamment à l'égard du toit, de la fenestration, des galeries, des saillies, des lucarnes, des corniches et des matériaux lors de tout projet de construction, de modification ou d'agrandissement.
38	Innovation dans la qualité architecturale tout en respectant l'architecture du secteur.

Le CCU et le conseil municipal peuvent, selon le contexte, accorder plus ou moins d'importance à l'un ou l'autre des critères lors de l'étude d'une demande.

ENTRÉE EN VIGUEUR

4. Le présent règlement entre en vigueur conformément à la Loi.

Patrick Charbonneau, maire suppléant

Nicolas Bucci, greffier adjoint

